Schlaitdorf
Gemeinde mit Herz

**Gemeinderatsdrucksache**

**Nr.: 51 öffentlich**

**GR-Sitzung am 16.11.2026**

# Bausache Häslacher Straße 8; Antrag auf Befreiung; Abweichung bei der Anzahl der Wohneinheiten

Anlagen:

- Lagepläne

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt gemäß § 36a in Verbindung mit § 246e BauGB der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Anzahl von vier Wohneinheiten zu und erteilt seine Zustimmung zur nachträglichen planungsrechtlichen Zulassung von insgesamt sechs Wohneinheiten im betreffenden Gebäude.

2. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vorhabenbezogen für das konkret behandelte Gebäude und Grundstück.

3. Aus dieser Einzelfallentscheidung kann keine allgemeine Zustimmung zur Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von vier Wohneinheiten für andere Gebäude oder Grundstücke im Baugebiet abgeleitet werden. Über zukünftige Bauvorhaben ist jeweils eigenständig unter Berücksichtigung der dann geltenden gesetzlichen und städtebaulichen Voraussetzungen zu entscheiden.

4. Die abschließende Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen sowie die Entscheidung über die baurechtliche Zulässigkeit und Genehmigung des Vorhabens obliegen der zuständigen Baurechtsbehörde.

**Sachstand:**

Das Landratsamt Esslingen, als zuständige Baurechtsbehörde, hat die Gemeindeverwaltung, mit Schreiben vom 27. Oktober 2026, über die Bausache *„Häslacher Straße 8“,* informiert.

Das Gebäude befindet sich in einem Bereich für welcher ein qualifizierter Bebauungsplan besteht. Der Bebauungsplan „Schönbuchweg“ ist am 14. August 2008 In Kraft getreten.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass pro Wohnung 1,5 Stellplätze vorhanden sein müssen (siehe Nummer 2.7; Bauvorschriften Bebauungsplan).

Pro Wohngebäude sind höchstens vier Wohnungen zulässig (siehe Nummer 1.4; Bauvorschriften Bebauungsplan).

Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhaus wurde am 23. November 2015 erteilt. Bereits bei der Baukontrolle am 21. November 2017 wurden Abweichungen festgestellt.

Daraufhin hatte der Bauherr einen erneuten Bauantrag eingereicht und die veränderte Ausführung und Nutzung im Untergeschoss beantragt. Diese lehnte der Gemeinderat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18. Juni 2018 einstimmig ab.

Zwischenzeitlich gab es bei der Gemeinde Schlaitdorf einen Bürgermeisterwechsel. Auch BM Richter hatte die untere Baurechtsbehörde mehrfach schriftlich auf baurechtliche Verstöße hingewiesen.

Die untere Baurechtsbehörde hat mit Schreiben vom 08. Februar 2021 dem Bauherren mitgeteilt, dass dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne von § 58 Absatz 1 LBO entgegen stehen würden und eine Baugenehmigung nicht erteilt werden könne.

Nachdem der Gemeindeverwaltung keine Veränderungen mitgeteilt wurden hatte Herr Bürgermeister Richter und der Amtsleiter Herr Blank eine Onlinekonferenz am 22. Juli 2026 über den Umgang mit den realisierten Änderungen. Ziel ist es, nach nunmehr zehn Jahren seit Erteilung der Baugenehmigung das Verfahren abzuschließen und rechtmäßige Zustände zu schaffen. Als Alternative käme eine weitere stets widerrufliche Duldung auf unbestimmte Zeit in Betracht. Aufgrund dieser eintretenden Wahrscheinlichkeit spricht sich die Verwaltung für die Erteilung des kommunalen Einvernehmens aus.

Bei dem Gebäude wurden entgegen den geltenden baurechtlichen Vorgaben sechs statt der zulässigen vier Wohneinheiten geschaffen. Zwischenzeitlich sind sämtliche Wohnungen vermietet und bewohnt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bewohner grundsätzlich nicht für den baurechtlichen Verstoß des Bauherrn verantwortlich sind. Eine mögliche baurechtliche Konsequenz richtet sich zunächst gegen den Bauherrn beziehungsweise Eigentümer.

Sollte die Baurechtsbehörde zu dem Ergebnis kommen, dass die zusätzlichen Wohneinheiten nicht genehmigungsfähig sind und eine Nutzungsuntersagung in Betracht kommt, könnte dies allerdings auch Auswirkungen auf die derzeitigen Bewohner haben.

Ein Auszug der betroffenen Bewohner erfolgt jedoch nicht automatisch. Vielmehr wären die rechtlichen Voraussetzungen, die Verhältnismäßigkeit und insbesondere die Interessen der betroffenen Mieter zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat sollte sich deshalb bewusst sein, dass eine Entscheidung in dieser Angelegenheit nicht nur den Bauherrn betrifft, sondern möglicherweise auch Auswirkungen auf die Menschen hat, die dort derzeit wohnen.

*Bauantrag*
Der Bauherr beantragt den Einbau zusätzlicher Wohnungen im UG und DG.

**Bausache: Nachträgliche Genehmigung von 6 statt 4 Wohnungen**

**1. Wie ist die Rechtslage?**

- Der Bebauungsplan erlaubt maximal 4 Wohnungen.
- Das Gebäude wurde bereits mit 6 Wohnungen errichtet.
- Die zusätzlichen Wohnungen entstanden vor dem 30. Oktober 2025.
- Seit dem 30. Oktober 2025 gilt der neue Bau-Turbo.

Wichtig: Eine nachträgliche Befreiung ist grundsätzlich über § 31 Abs. 3 BauGB möglich. Dass die Wohnungen bereits vor Inkrafttreten des Bau-Turbos errichtet wurden, schließt dies nicht automatisch aus.

Richter
Bürgermeister